

XLVIII Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº1744 de 2018

Carpeta Nº 3168 de 2018 | Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente

RECATEGORIZACIÓN DE PADRONES EN COLONIA NICOLICH

Se recibe a una delegación de vecinos de la comunidad rural del Paso Hondo

INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS

Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 8 de agosto de 2018
(Sin corregir)

Preside: Señora Representante Gabriela Barreiro.

Miembros: Señora Representante Susana Pereyra y señores Representantes José Andrés Arocena, Daniel Peña Fernández, Darío Pérez Brito y Eduardo José Rubio.

Asiste: Señor Representante Adrián Peña.

Invitados: Por los vecinos de la comunidad rural del Paso Hondo (Colonia Nicolich), arquitecta Mercedes Villar (Coordinadora), escribana Sofía Carrera y señor Martín Pérez.

Por la Cámara de la Construcción del Uruguay, doctor Ignacio Castiglioni (asesor).

Secretario: Señor Eduardo Pérez Vázquez.

Prosecretaria: Señora Lilián Fernández Cítera.

═══II═══

SEÑORA PRESIDENTA (Gabriela Barreiro).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Dese cuenta de los asuntos entrados.

(Se lee:)

"La Comisión de vecinos del arroyo Solís Chico remite nota relativa a eventuales vertidos contaminantes en la cuenca de dicho curso de agua"

La Comisión tiene el agrado de recibir a vecinos de Colonia Nicolich: a la coordinadora, arquitecta Mercedes Villar, a la escribana Sofía Carrera y al señor Martín Pérez.

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Agradezco a la Comisión que me dé la posibilidad de participar para apoyar a los vecinos de Colonia Nicolich quienes vienen a plantear una serie de denuncias.

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Venimos en representación de la comunidad rural del paraje Paso Hondo.

Como se sabe, la ley de ordenamiento territorial y medio ambiente prohíbe que se establezcan industrias en zonas rurales. No obstante, una multinacional compró una chacra rural para instalar una industria en nuestro paraje.

La empresa en cuestión se llama König S.A, de capitales argentinos, que fabrica productos para uso veterinario como, por ejemplo, plaguicidas, garrapaticidas, etcétera. En estos momentos funciona en Argentina. Fue expulsada de la zona bonaerense por contaminar; estaba en Riachuelo y la mandaron a un polo industrial en la ciudad de Chivilcoy.

Esta multinacional compró en 2006 una chacra de diez hectáreas en nuestra zona y ese año pide el Certificado de Viabilidad Ambiental de Localización a la Dinama, la que rechaza el aval correspondiente por tratarse de suelo rural. La empresa insiste y en 2014 vuelve a solicitar el Certificado de Viabilidad Ambiental de Localización, y Dinama rechaza nuevamente el pedido. König S.A. utiliza otra estrategia cambiando al anterior arquitecto Sergio Silva y contratando al arquitecto Gustavo Orioli. El nuevo arquitecto logra que se cambie las condiciones del suelo y que la Intendencia de Canelones la declare zona suburbana, a pesar de que está en plena área rural.

Lo primero que nos preguntamos es por qué König S.A. insistió en 2006 y luego en 2014 para instalarse en ese lugar, que está protegido por la ley de ordenamiento territorial. Voy a intentar explicarlo.

En la Ruta Nº 101 se instaló un polo industrial, un corredor logístico como está establecido en el Plan Parcial, que deja libre todas las áreas productivas rurales y ordena muy bien el territorio. Los terrenos en esta zona logística cuestan US$ 6.000.000, pero esta chacra a König S.A. le costó US$ 90.000, precio del que puedo dar fe porque se lo pregunté personalmente al dueño anterior. Esa diferencia explica que la empresa haya insistido todo este tiempo para instalarse en un área que está a dos kilómetros de la zona industrial. Se podría decir que con esta diferencia de precio la instalación de la planta fue gratis, pero la comunidad rural se queda con un enorme disparate ante sus ojos: con 3.500 metros cuadrados de construcción.

El Plan Parcial de Nicolich y Ruta Nº 101 entró en vigencia en 2016, y comprende áreas protegidas de suelo natural. La ley de ordenamiento territorial y medio ambiente divide al suelo rural en dos categorías: productiva y natural.

Estamos hablando de una zona productiva, de producción familiar hortícola, de tradición de emigrantes portugueses.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- ¿Dónde está ubicada la planta?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Está ubicada en medio de la zona que la Intendencia declaró zona suburbana.

Como decía, en el lugar hay zonas de suelo protegido natural para albergar a la biodiversidad; tenemos allí una fauna de aves, nutrias y hasta chajás, que es un bicho súper chúcaro y anida en esta zona. Es decir, no solo se trata del suelo rural productivo, sino del pulmón verde de Colonia Nicolich. En este lugar, con este potencial productivo y esa biodiversidad, se está instalando esta industria multinacional argentina, pasando por arriba de los derechos de todos los pobladores rurales.

Las fotos aéreas demuestran que la industria no está inserta en una zona suburbana, sino en una zona auténticamente rural.

Además del impacto físico de una planta de 3.500 metros cuadrados, hay un efecto de deterioro en cadena. Pero esto no es todo. La planta se comenzó a construir en enero de 2017, pero en febrero otra empresa empezó a depositar vertidos asfálticos, que contaminan y anulan para siempre el valor productivo de la tierra.

Aquí antes se plantaba lechuga para alimentar a la ciudad de Montevideo. Hoy no se puede plantar nada, porque tenemos estos vertidos asfálticos y hay un efecto de deterioro en cadena que produce una intervención. Se trata de una zona rural auténtica de producción familiar, súper tranquila y, de repente, viene esta multinacional y nos planta esa enorme fábrica. Y parecería que eso habilitara otros desastres, como lo que pasó en el predio de enfrente, donde apareció otra empresa, Bitafal S.A., que hace asfalto de calles, y empezó a tirar vertidos contaminantes en el suelo. Hubo niños del barrio enchastrados y las madres estuvieron limpiándolos durante días.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Quisiera realizar una consulta sobre este punto. ¿Estas fotos son de ahora? ¿Son nuevas? ¿Son de 2017? ¿Esta es la situación actual de ese lugar?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Son de este verano. Al perro que se ve en la foto lo tuve que rescatar con otras personas, porque no podíamos despegarlo del asfalto caliente y estuvimos tres horas en ese proceso. La foto que se está proyectando ahora es de una vaca, que es de un vecino que tiene un tambo, y también terminó pegada en el asfalto: tuvieron que sacarla, arrastrándola con un tractor.

Este terreno es propiedad de la empresa Bitafal, que no es la que estamos denunciando. Lo que estamos tratando de demostrar es que acá hay un efecto tipo bomba atómica: vengo con una enorme fábrica, destruyo, y eso habilita a que en el terreno de enfrente empezaran a tirar todo eso.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- ¿Dónde está ubicada esta fábrica de asfalto, Bitafal, en ese entorno? Si ese vertedero asfáltico no es de allí, quizás también estemos observando que la fábrica Bitafal, a pesar de no estar en la zona, vuelca los residuos en ese predio, frente a la empresa que usted está denunciando.

Entiendo que esto involucra una parte del suelo, pero recién se estaba mostrando la foto del lugar donde había un perro y una vaca atrapados en el asfalto, que usted dijo que habían que tenido que sacar con mucha fuerza. ¿Dónde es esa parte de agua? ¿Qué es? ¿Un río? ¿Un arroyo?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Es ahí mismo: en el predio de enfrente, donde tenemos un tajamar.

Como decía, al empezar esta construcción en enero de 2017, parecería que eso le dio permiso a Bitafal para empezar a tirar sus vertidos, su basura asfáltica en el terreno de enfrente, solo porque ellos son propietarios del lugar. Nosotros no solo tuvimos que ver eso: somos directamente damnificados. Ahí está el tambo y tuvimos que sacar esa vaca. Los perros que sacamos no eran míos, pero yo no puedo dejar a un perro pegado en el asfalto, que está a los gritos y, si yo no lo saco, se muere. Los niños del barrio, los hijos de la almacenera quedaron enchastrados. Desgraciadamente los limpió antes de que yo pudiera sacarles una foto para mostrarles lo que sucedió. Todas estas cosas tienen un impacto social, más allá del impacto directo a la tierra, porque aquí nunca más vamos a poder plantar lechuga; sea el terreno nuestro o no, igual nos afecta.

La Ley Nº 18.308 tiene en cuenta al medioambiente y está habilitada desde el año 2008. Es una ley que llevó un trabajo de dieciocho años y hoy todavía no logramos que esa norma nos proteja. Allí está todo escrito; dice exactamente lo que se puede y no se puede hacer en el suelo rural y nosotros estábamos muy tranquilos con eso, porque conocemos y necesitamos el marco legal para vivir en paz y con tranquilidad. Pero resulta que ante nuestros ojos aparecen estos desastres, que no entendemos, porque vivimos en un marco legal, que todos conocemos: sabemos que nuestra Constitución defiende al medioambiente en su artículo 47. Entonces, este predio podrá ser de Bitafal, pero es nuestro, es de la sociedad uruguaya, es de los ciudadanos, porque el medioambiente es de todos nosotros; y sobre todo a las comunidades rurales, que estamos tan en contacto con la tierra, esto nos duele aún más, porque también nos afecta en nuestros modos de vida. Nuestros caminos son de balasto y no necesitamos autos pasando a 120 kilómetros por hora, porque precisamos de un lugar tranquilo para que se mueva la producción que después se va a vender a Montevideo; necesitamos los lugares tranquilos para que la fauna pueda desarrollarse normalmente.

Entonces, en verdad no sabemos dónde estamos parados y la estamos pasando muy mal. No solo no sabemos por qué esa multinacional está instalada ahí, en suelo rural protegido, sino que además tenemos a esta empresa, Bitafal, que está haciendo desastres ambientales. Por supuesto que le hicimos denuncias ante la Dinama, como corresponde, y esta les mandó un cedulón, así que la gente de Bitafal tiene que hacer algo con eso. Entonces, recientemente, para sacarse de encima esos vertidos, está empezando a quemarlos: o sea, convierte esos deshechos sólidos en estado gaseoso y todo eso pasa a nuestro aire, al aire que respiramos, al aire que respira la biodiversidad, las vacas del tambo del vecino. Y contaminan el agua que corre por nuestros arroyos, se infiltra en el terreno de donde nosotros sacamos nuestra agua potable, porque estamos en el campo y no tenemos OSE. Tenemos agua de pozo y agua de lluvia, como cualquier ciudadano rural: no necesitamos OSE, pero sí que el agua sea limpia y no que estas empresas vengan a contaminarnos hasta las napas freáticas de donde sacamos nuestra agua potable.

Ahora estamos apreciando una foto donde figura un relevamiento básico de la importante variedad de fauna que vemos todos los días en ese lugar, hasta en los caminos.

Las próximas diapositivas muestran un testimonio de las actividades reales de la zona. El problema es que la multinacional declaró en los expedientes de la Dinama tengo en mi poder copia de ese material, por si quisieran verlo que la nuestra es una zona en desuso, en retroceso, y que forma parte del área metropolitana. ¡Para nada somos parte

del área metropolitana! La nuestra es un área auténticamente rural, con los usos rurales que cada uno explota.

Las siguientes fotografías muestran un tambo, que es de italianos, que abastece la leche de la zona. Hay campos deportivos; tambos; familias rurales sin explotación; forestación; haras; productores de hierbas medicinales; productores hortícolas de distinto tipo; frutales; productores de huevos ecológicos; varios lugares de producción de caballos; ganado bovino; pastoreo de vacas. En las próximas fotos se puede apreciar el área de las tomateras; hay un productor horticultor grande y también uno de hidroponía. Es aquí, en este lugar, con todos esos productores, donde se instala esta edificación de la multinacional extranjera. Todavía hoy las pobres vacas deben estar en ese terreno donde antes pastaban libremente.

Entonces, ¿por qué si se creó el corredor logístico en la Ruta Nº 101, específicamente para instalar industrias y controlar sus impactos, tenemos que permitir que una empresa extranjera venga a pasar por encima a las comunidades rurales? ¿Realmente debemos quedarnos quietos? ¿No podemos hacer nada?

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Sería interesante que los vecinos explicaran cómo fue el proceso desde que la empresa adquirió el terreno hasta que se cambió la categoría del suelo y, por ende, se autoriza a la empresa a instalarse. Esa resulta una materia importante para los legisladores.

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- En 2006 y 2014 la Dinama negó a la empresa el Certificado de Viabilidad Ambiental de Localización, porque era predio rural.

Al parecer el obstáculo era el suelo rural, y por eso la empresa pidió a la Intendencia de Canelones que cambiara la categorización del suelo. Ese fue el truco: como está prohibido que se instalen industrias en suelo rural, entonces convertimos ese padrón y solo ese padrón en suelo suburbano, donde sí se pueden instalar industrias.

La Dinama, aunque se trate de zona suburbana, igual tiene que expedir un Certificado de Viabilidad, porque no en toda zona suburbana se puede instalar una industria.

Entonces, este proceso tiene muchas irregularidades. La Intendencia de Canelones, como estaba por entrar en vigencia el Plan Parcial de Colonia Nicolich, incluyó esa zona como suburbana, como si lo hubiera sido antes, pero en realidad hasta hoy es rural.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- No entiendo.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- La señora Villar ya explicó esto en la primera parte de su exposición.

Si hubo legisladores que llegaron tarde, tendrán que leer la versión taquigráfica.

(Interrupciones)

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Sé que el tema es confuso.

Como en zona rural no se pueden instalar industrias, tuvieron que cambiar la categoría de la zona y pasarla a suburbana, y eso habilitó los procesos de construcción y demás.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Al órgano que compete cambiar la categoría del suelo es a la Junta Departamental, en este caso, de Canelones, a instancias de la Intendencia, con la correspondiente mayoría.

Quiero saber cuál es la franja que cambió de categoría.

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Es la franja que en la placa figura en color gris, que se ha categorizado como "atributo potencialmente transformable", lo que nos genera una vulnerabilidad total, porque quiere decir que en esta zona se pueden instalar más industrias.

SEÑOR PEREYRA (Susana).- Sería importante conocer los detalles de todas las instancias, en Dinama y demás, a fin de que la Comisión luego pueda discutir cómo proceder ante esta denuncia.

Entiendo perfectamente el planteo y lo comparto, pero quisiera conocer qué se valoró para cambiar la categoría del suelo, y por qué ahora se cambió a atributo potencialmente transformable.

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Solo se puede cambiar de categoría rural a suburbana si la zona fue declarada potencialmente transformable.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- ¿La empresa ya está funcionando?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Está en construcción y todavía no tiene el permiso de operación.

En nombre de la comunidad pedimos al ingeniero Nario que no le diera el permiso de operación, y la fábrica no está operando.

SEÑOR AROCENA (Juan Andrés).- Son realmente espantosas las fotos que se muestran del bitumen. Me consta que es una empresa con mucho poder económico, y es muy difícil encararla. Tuve una experiencia con esta empresa, y la denuncia llevó meses procesarla.

Quiero saber qué acciones se tomaron para hacer económicamente responsable a la empresa Bitafal y que esto no vuelva a ocurrir.

Por otro lado, me gustaría contar con todos los antecedentes de la empresa König en Argentina que demuestran, como dijo la señora Villar, que contamina.

Según lo que ha explicado la señora Villar, quien habilita la instalación de la empresa es la Intendencia de Canelones, previo cambio de categorización de la zona aprobada por la Junta Departamental. Entonces, me gustaría conocer cuál ha sido la explicación de la Junta Departamental de Canelones y de la Intendencia Departamental de Canelones. Por lo que dijo la señora Villar, la diferencia en los valores de la tierra constituyen una clara motivación económica, pero qué más se puede decir al respecto.

Desde ya los vecinos de la zona pueden contar con nuestro apoyo, porque vivo en otra zona rural y uno se siente agredido cuando pasan estas cosas.

Por último, si no entendí mal, la Dinama no habilitó la construcción de la planta pero, sin embargo, se está construyendo. En este sentido ¿en qué etapa del proceso está Dinama?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Los pobladores de la zona hicieron seis denuncias ante la Dinama cuando constataron que la empresa Bitafal estaba arrojando ese bitumen. Al mes siguiente le llega un cedulón a la empresa de Dinama para que retirara esos vertidos asfálticos.

Según tenemos entendido la empresa dijo que no podía sacarlos porque era pleno verano y estaban tan blandos que era imposible retirarlos.

La Dinama, a su vez, pidió a la empresa que los vertidos fueran cercados, para que los animales de la zona no pudieran acceder. Se cercó parcialmente, y los animales siguieron pasando. La foto del perro pegado en el bitumen fue posterior al cercado.

Por otra parte, nunca obtuvimos respuesta de la Intendencia de Canelones; hicimos los trámites correspondientes para acceder al expediente y a pesar del derecho que nos otorga la ley de acceso a la información pública, la Intendencia de Canelones lo negó. La Intendencia nos dio una fotocopia recortada del expediente, donde faltan todos los folios relevantes.

Reitero: todos los folios relevantes que sí vimos en el expediente de la Dinama no están en la copia que nos dio la Intendencia de Canelones. También presentamos una nota de los vecinos ante la secretaría de ordenamiento territorial, pero nunca recibimos respuesta. Le mandamos la carta que entregué en esta Comisión al presidente de la Junta Departamental, Eduardo Molinari, pero nunca tuvimos respuesta. Lo mismo hicimos con el alcalde de Ciudad de la Costa y con todas las autoridades de la Intendencia de Canelones que pudimos, pero tampoco tuvimos respuesta: más bien obtuvimos un muro de silencio.

Es más: la empresa ni siquiera tiene los carteles reglamentarios en la puerta con el número de permiso de construcción y del BPS.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Disculpe que vuelva al punto anterior, pero me quedó una duda.

En verano los deshechos se podrían sacar me parece un absurdo que se diga lo contrario-, porque con una pala cargadora, así como se tiraron, se pueden levantar. Si llegaron calientes, se pueden sacar calientes; o sea que ese no es un problema. Y ahora que está frío, ¿sigue estando el asfalto o se retiró?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Sigue estando.

Decía que siempre nos enfrentamos con un muro de silencio con la Intendencia de Canelones cuando mandamos las cartas que están en poder de la Comisión. Eso lo hicimos con todas las autoridades que pudimos, pero nos negaron el acceso al expediente y tuvimos que poner un abogado para ver si podíamos lograrlo, pero tampoco nos lo dieron, aunque nos entregaron las fotocopias. También pedimos una entrevista con Yamandú Orsi, quien desestimó la audiencia porque no era de su competencia.

SEÑORA PRESIDENTA.- La Mesa solicita a los invitados que nos dejen todo el material que tienen, porque para nosotros es fundamental contar con eso en la discusión que mantendremos posteriormente en la Comisión, a fin de determinar cómo canalizaremos este problema.

Por tanto, les pedimos que nos dejen todos esos antecedentes en la secretaría de la Comisión o que luego nos lo manden vía mail.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Quisiera hacer una consulta.

Previo a la instalación de las empresas, todo lo que hace a la puesta en práctica del plan, ¿tiene un llamado público? ¿Ustedes participaron de ese llamado público de la instalación? Tenemos la sensación de ver ese padrón separado. Creo que eso ya lo dijo la señora Villar, pero me gustaría que lo explicite, sobre todo para establecer los momentos en que se aplicó el plan, si la empresa ya estaba construyendo en oportunidad de la instalación del plan o si ese padrón aprobó el plan previo a la instalación del comienzo de las obras de esta empresa.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- El planteo principal tiene que ver con una empresa multinacional de origen argentino de fertilizantes y químicos que perjudican el suelo, que estaría construyendo para instalarse en el lugar. Me parece que ese es el objeto de la denuncia que vienen a hacer.

Me parece muy grave, por lo que ustedes plantean, que la empresa Bitafal vierta esos desechos; advierto que todavía no la pude ubicar en la zona. Entiendo que tiene un terreno en la zona, donde solo vertería los desechos. Allí no habría ninguna empresa: simplemente, Bitafal estaría aprovechando la circunstancia de que tiene un terreno en la zona para verter los desechos que fuimos viendo en el material fotográfico que nos exhibieron. ¿Es así?

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- Respondiendo primero a lo que preguntó el diputado Peña, hubo una audiencia pública previa a la entrada en vigencia del plan parcial de Colonia Nicolich de Ruta Nº 101. Esa audiencia pública se hizo en octubre de 2015: allí se convocó a los pobladores de toda la Colonia Nicolich y fue gente de la zona rural. Una pobladora, a quien yo consulté específicamente si en la audiencia pública se había hablado de que se iba a instalar una multinacional en suelo rural, me dijo que de ninguna manera había sido así; que eso jamás se mencionó. De manera que hubo una testigo de nuestra comunidad rural quien me dijo que en la audiencia pública del plan parcial de Colonia Nicolich no se habló de esta multinacional.

No recuerdo cuál fue la otra pregunta del diputado Peña.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Si ya estaban las obras comenzadas cuando se hizo esa audiencia pública y la aprobación del plan parcial.

SEÑORA VILLAR (Mercedes).- La audiencia pública es de octubre de 2015; la entrada en vigencia del plan es en junio de 2016 y el comienzo de la construcción de la fábrica es en enero de 2017. ¿Por qué? Porque la Dinama todavía no le había concedido el aval. O sea que durante todo 2016 hubo discusiones dentro de la Dinama. Tengo documentos escritos que prueban esto dentro del expediente de la Dinama y el asesor jurídico de la Dinama insistía en que era ilegal: si quieren se los leo ahora acá, pero no tenemos mucho tiempo.

En cuanto a la pregunta de la diputada Pereyra, la fábrica Bitafal se encuentra en otra área cercana, que no es la zona rural. Compraron ese predio, que era de un conocido de nuestra zona, y nunca nos imaginamos que ese era el uso que se le iba a dar. Es más, pensamos que los dueños de la empresa iban a ir a vivir ahí, pero no fue así. En enero empezó la fábrica y en febrero Bitafal decidió tirar todos esos vertidos, ya que había construcciones en proceso enfrente.

SEÑORA PRESIDENTA.- Como ya hemos manifestado, hay otra delegación que está esperando para ser recibida.

Por lo tanto, solo resta agradecer la presencia de nuestros invitados: con el material que nos proporcionen, debatiremos en el seno de la Comisión respecto a qué acciones emprenderemos en lo que tiene que ver con los reclamos planteados.

Muchas gracias.

(Se retira de sala la delegación de vecinos de la Colonia Nicolich)

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Como ustedes saben aquí todos son veteranos legisladores, a diferencia de mí para las delegaciones muchas veces es complejo estar ante una Comisión para dar explicaciones, exponer y demás.

Ahora bien, el hecho aquí es muy puntual y tiene que ver con un padrón de categoría rural, comprado en el año 2004 por esta empresa, donde se pretendió instalar esta fábrica de medicamentos veterinarios. La empresa solicitó a la Dinama en el año 2006 y en el año 2014, la habilitación para construir en el lugar, cosa que no logró: le fue negada eso va a estar en el material que nos va a llegar porque tenía suelo rural. Ahora, entre 2014 y 2016 se van dando una serie de cambios que hacen que el padrón a nivel

de la Intendencia de Canelones sea pasado solo ese padrón, no toda la zona a categoría suburbana. El resto de la zona se define como potencialmente transformable, porque según la ley de ordenamiento territorial y medio ambiente, no puede haber ningún padrón suburbano en una zona que no sea potencialmente transformable. Por tanto, se declara toda la zona como potencialmente transformable y específicamente ese padrón como suburbano: una isla en medio de la zona rural.

Hay una nota con un planteo de la empresa al que la Dinama se sigue negando. Yo creo que la Dinama ha actuado muy bien en esto: he seguido todos los expedientes y permanentemente le niega el permiso, hasta que se cambia la categoría de suelo a suburbano. Como la Dinama seguía en esa posición, y en la Junta Departamental de Canelones ya se había cambiado la categoría a suelo suburbano, la empresa pide que se la habilite, pero la Dinama se lo sigue negando porque ese cambio, según la ley, tiene que ser en el marco del plan rector de toda la región, no puede ser aisladamente. No alcanza con la Junta Departamental: tiene que ser en el marco de un plan instrumentado en la zona.

Entonces, en 2016 se incluye este padrón en el nuevo plan: lo declaran suburbano antes a nivel de la Junta Departamental-, lo meten en el plan de las directrices para la zona de Colonia Nicolich y ahí queda, como en un sucucho, y sale esta cuestión. Esa es la realidad; esa es la situación tal como se dio. Luego, ante la evidencia de un terreno que era suburbano, la Dinama autoriza la construcción. Todavía no está autorizada la operativa, porque eso se está construyendo.

Yo conozco la zona, he ido muchas veces, y ha venido creciendo. Entonces, los vecinos se ven impactados, porque hay camiones que van y vienen: van a venir productos importados y esto se va a transformar. Se está hablando de determinadas piletas de decantación que van a filtrar ciertos efluentes en el suelo rural. Eso va a contaminar las napas y demás en una zona donde la empresa está teniendo un impacto mucho más importante que lo que pueda parecer, porque está afectando la vida de los vecinos.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- ¿Qué se va a producir ahí?

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Medicamentos veterinarios.

Además, no genera trabajo en la zona; lleva veinte operarios, que ya están trabajando en los depósitos. Por tanto, tampoco genera ningún impacto positivo desde el punto de vista económico en la zona. Esa es la realidad.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Si no entendí mal, toda esa zona que rodea a la "isla" pasó a ser suburbana pero el resto ya no es más rural, sino "potencialmente transformable", por lo cual es esperable que se siga transformando.

SEÑOR PEÑA (Adrián) -Hay cosas que pasan de hecho. Por ejemplo, hay un cambio de mentalidad porque al dejar de ser zona rural pasan cosas como lo que sucedió en el terreno de enfrente, donde se están tirando estos desechos. Por eso, los vecinos temen que, al pasar a ser la zona potencialmente transformable, en cualquier momento la zona pase a ser suburbana y cambie absolutamente todo, más allá de la planta.

Acá no se cumplió con la ley, con el espíritu de la ley ni con el plan de desarrollo rural del departamento de Canelones, porque va totalmente a contrapelo de lo que la propia Intendencia plantea en sus directrices generales.

¿Cuál es el problema principal de los vecinos? No tienen con quién hablar. Nadie los recibe ni escucha. Los pedidos de acceso a la información se entiende que son reservados, etcétera.

La empresa recibió un montón de beneficios tributarios por su inversión, por lo que genera.

Otro problema es que la instalación de esta empresa representa un problema para el país, porque hay que llevarle servicios luz, agua, carreteras a tres kilómetros de la ruta, cuando ya está definida la zona industrial.

Reitero: los vecinos no tienen con quién hablar. Cursamos pedidos de informes a ediles departamentales de Canelones, de más de un partido político, que no fueron respondimos, y citamos a las autoridades a la comisión respectiva, pero no vinieron.

Por eso los vecinos recurren a esta Comisión, y es lo que le voy a pedir, que dé una mano, quizás como mediadora, acercando a las partes, citando a la Intendencia. Creo que la Comisión podría citar al director de Planificación, porque en una nota que la empresa envía a Dinama esta nota está en el material que se deja a la Comisión se dice que el director de Planificación de la Intendencia, Sergio Ashfield, le aseguró que este terreno iba a pasar a ser suburbano, y la Dinama contestó que, aunque lo dijera quien quiera, para ella seguiría siendo rural hasta que cumpla todo el proceso.

Es evidente que hay una decisión de transformar la zona a dedo, pero me parece que habría que escuchar a la Intendencia.

Los vecinos, obviamente, lo que quieren es que la empresa se vaya de allí; hay una zona industrial a dos kilómetros, donde los terrenos son más caros o parques industriales promovidos por la propia Intendencia, cuyo desarrollo todos apoyamos, muy cercanos a la zona. Los vecinos están abiertos a escuchar soluciones, pero lo que más necesitan es la tranquilidad de que no se seguirá transformando la zona. Lo que quieren, por lo menos, es que se cambie la declaración de potencialmente transformable.

Por estas razones, pedí que esta Comisión recibiera a los vecinos y lo agradezco, porque no tienen ámbito de negociación, ni con quién hablar ni quién los reciba.

A mi entender, hay una decisión tomada, que no se ajusta a la ley.

Entonces, pido que la Comisión interceda para encontrar una solución, que creo es posible pero hay que hablar con alguien.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- El director de Planificación ¿es el mismo de los últimos años?

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Sí, es Sergio Ashfield.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- Es el encargado de todo esto.

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Sí.

SEÑORA PRESIDENTA.- Agradecemos la presencia del señor diputado Adrián Peña.

Sin duda, esta Comisión articulará alguna acción y lo mantendremos informado.

SEÑOR PEÑA (Adrián).- Agradezco la diligencia de la Comisión que prontamente recibieron a los vecinos, porque la obra sigue avanzando y algo hay que hacer.

(Se retira de sala el señor representante Adrián Peña)

(Ingresan a sala autoridades de la Cámara de la Construcción del Uruguay y de la Liga de la Construcción del Uruguay)

——La Comisión tiene el agrado de recibir al asesor de la Cámara de la Construcción del Uruguay, doctor Ignacio Castiglioni y al vicepresidente de la Liga de la

Construcción del Uruguay, arquitecto Santiago Horjales, para conocer su opinión sobre el proyecto relativo a "Inmuebles urbanos vacíos y degradados.- Se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana".

SEÑOR CASTIGLIONI (Ignacio).- La idea es hacer algún comentario general, sin perjuicio de que eventualmente trasmitamos vía mail alguna apreciación técnica específica sobre el proyecto.

Hemos revisado los antecedentes de este proyecto que ya fue votado en el Senado, y podemos decir que compartimos la opinión de los constitucionalistas con respecto a este tema. No obstante, tenemos algunas dudas.

Nos preocupa que las condiciones de vacío y degradado sean conjuntas. Creemos que con la redacción de los artículos 4º y 5º se podría llegar a interpretar que son condiciones separadas y no conjuntas, que una u otra no serían suficientes para poder enmarcarlos en una próxima ley.

Otra particularidad está vinculada con las obras abandonadas; realmente, la redacción del proyecto poco ahonda en el concepto de obra que estuviese interrumpida. Además, por las presunciones simples que aparecen, podría darse por la vía de los hechos que la obra esté parada y esa es una preocupación para nosotros y no necesariamente esté en una condición de abandono o no desarrollo del emprendimiento. Sin perjuicio de que ello pueda ser materia de reglamentación de la ley, este texto tal como está redactado genera preocupación.

No queremos entrar en el fondo del proyecto, y la idea es enviar algunas valoraciones técnicas por escrito.

Más allá de que se dé el proceso más garantista que tenemos a nivel judicial, que es el proceso ordinario, y de que a los propietarios se les de la oportunidad de participar y tomar acciones en el asunto, resulta un poco extraño cómo se computarían los veinticuatro meses. Es decir, hay una intimación, existe una diligencia preparatoria, preliminar, y a partir de ahí se cuentan veinticuatro meses para atrás, cuando lo lógico sería que se contara a partir del inicio del proceso para tomar acciones.

Es verdad que se ha hablado que durante el desarrollo del proceso se pueda generar y eso aumenta el plazo y las garantías del propietario del inmueble, pero parecería lo más lógico empezar a computar los plazos hacia adelante.

Por tanto, y a modo de síntesis, nuestra preocupación principal es cómo se interpreta, que es en suma y no una condición de vacío o degradado; que se debería ahondar en el concepto de obras abandonas y no dejarlo librado a la reglamentación del proyecto, porque a veces las obras no están paradas por algunas de las presunciones que se mencionan y, más allá de que sean simples y de que puedan generar prueba en contrario, podrían aparejar alguna duda.

Tal como dije, la idea no era quitarles mucho tiempo. Si es de recibo, les haremos llegar por escrito alguna apreciación técnica que tenemos sobre el proyecto en estudio. Creo por aquí se cumple el objetivo primario de trasmitirles algunas preocupaciones en ese sentido.

SEÑOR HORJALES (Santiago).- En este momento que el proyecto está en elaboración, vale más la opinión jurídica que la mía, que es una posición más técnica, con un punto de vista constructivo. La opinión de la Liga de la Construcción del Uruguay entraría después de que ustedes concreten el proyecto definitivo. No obstante, compartimos las apreciaciones del doctor Castiglioni y consideramos que hay técnicas constructivas lo suficientemente desarrolladas en el Uruguay como para poner al día

rápidamente en uso esos edificios degradados, sin necesidad de esperar mucho tiempo, si se utilizan las tecnologías que en este momento están en desarrollo en nuestro país, pero que en el mundo tienen más de cien años. Nosotros siempre estamos un poco atrasados al traer las tecnologías al Uruguay.

Nada más.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Agradecemos la presencia de los invitados.

Obviamente, lo que más nos preocupa es que la parte jurídica después termine perjudicando lo que en realidad se pretende.

Por supuesto que las apreciaciones vertidas son de recibo y nos gustaría que se nos hiciera llegar a la Comisión los posicionamientos técnicos que correspondan.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Exactamente en el mismo sentido, sería oportuno que el equipo técnico de ustedes nos hiciera llegar una valoración del texto legal para determinar cómo podremos mejorarlo.

SEÑOR CASTIGLIONI (Ignacio).- Efectivamente, vamos a hacerles llegar algunas propuestas tentativas, que recojan nuestra preocupación, sabiendo en qué contexto nos estamos moviendo, con un proyecto que tiene cierta cabida y que cuenta con determinadas aprobaciones, pero que todavía estamos a tiempo de generar los cambios tendientes a viabilizar esta iniciativa, para que nos genere el menor perjuicio a los actores que trabajamos en este ámbito y para que se logre el resultado que busca el proyecto en sí: hay un compromiso en tal sentido.

SEÑORA PRESIDENTA.- Este proyecto de ley para nosotros es prioritario: la de ustedes es la primera delegación que recibimos, pero se trata de una iniciativa que será de rápida aprobación, porque ya tiene media sanción del Senado; así que les agradecemos que se nos haga llegar estos insumos a la brevedad.

Muchas gracias.

(Se retiran de sala los delegados de la Cámara de la Construcción del Uruguay y de la Liga de la Construcción del Uruguay)

——Con respecto al primer punto del orden del día de hoy, relativo a Colonia Nicolich, los invitados nos dejaron un material y van a enviar otros insumos que quedaron pendientes, vía mail. Ahora bien: independientemente de leer todo ese material que se nos proporcione, debemos tener acciones concretas con respecto a algunas interrogantes que nos quedaron sobre lo que nos plantearon. En ese sentido, me parece fundamental que definamos primero a dónde vamos a mandar notas para solicitar que se nos envíe la correspondiente información y a quién vamos a citar a la Comisión. Agrego que en lo personal me gustaría ir al lugar, porque no es lo mismo ver las cosas en un *PowerPoint*. Entonces, estaríamos planteando ir al lugar y tal vez invitar a algunas autoridades del departamento para que nos acompañe.

(Apoyados)

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Nosotros estaríamos solicitando la opinión de la Dinama: sugeriría que le mandemos la versión taquigráfica con las valoraciones y las denuncias que han hecho los vecinos y también a la parte medioambiental de la Intendencia de Canelones.

SEÑORA PRESIDENTA.- Y a la Secretaría de Planificación, por el cambio de suelo.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Perfecto.

Me parece que esas serían las dos instancias más importantes que debemos buscar en lo que tiene que ver con la Intendencia y con el Ministerio: los actores han operado allí, a partir de lo que dijeron los vecinos.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Me interesa que quede claro en la Comisión que en la Intendencia hoy, después de haberse dado todos los pasos, está todo dentro de la legalidad. Lo raro fue el formato de cómo se llega a que ese lugar esté en el cambio del suelo.

Y voy a hacer una apreciación pensando en voz alta de por dónde debemos encarar el tema. Estamos ante una situación que ya está constatada; el proceso es raro, pero hoy se terminó cumpliendo con los plazos legales correspondientes. Esto quiere decir que hay un plan que se hizo en llamado público. El llamado público integra el nuevo plan de la Intendencia, aprobado por la Junta Departamental y comunicado a la Dinama. Hoy esa empresa está dentro de la legalidad. Lo que es raro es cómo ese padrón ingresa al plan, etcétera. Pero una cosa es hacer la convocatoria no sé si estoy expresando bien lo que quiero decir para que nos expliquen el proceso que se aplicó y determinar si nos parece bien o mal, que es lo que podemos decir o para ver cuál es el grado de legalidad. No sé si me explico en lo que quiero decir: para situarnos en lo que debemos pedir exactamente. Por eso les hice la pregunta a los invitados de si habían asistido a la audiencia pública, y si el plan estaba aprobado, para determinar cuáles son los pasos para que estas cosas sucedan.

Entonces, se debe organizar un plan territorial, que tiene que estar diseñado y puesto públicamente; debe haber una audiencia pública que lo ha de aprobar; luego lo tiene que aprobar la intendencia, la Dinama, la Dinot; en fin, aparentemente, por lo que nos dijeron, todos esos pasos están cumplidos.

Digo esto porque una cosa es hacer la convocatoria porque nos parece que ese proceso está viciado de alguna cosa, que es lo que parece, y otra porque se entienda que hay una situación irregular, que son cosas diferentes. Por eso quería hacer esa especificación para enunciar en voz alta el pensamiento de que no debemos disparar todos los temas, sino saber bien dónde estamos parados.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- Quisiera proponer a la Comisión que se encomiende a la señora presidenta para convocar directamente al director de la Dinama, en virtud de las denuncias hechas por los vecinos y de que al día de hoy no se ha limpiado el terreno con contaminantes, para que eso se realice inmediatamente, con la más fuerte presencia con la que pueda actuar la Dinama.

(Apoyados)

——Dicho en criollo, que "los levanten en la hoja por chanchos y contaminadores".

Por otra parte, me gustaría que el director de planeamiento de la Intendencia de Canelones se hiciera presente en la Comisión.

(Apoyados)

——Entonces, sugiero que se lo invite para que nos explique este proceso que tiene cuatro patas, ladra y mueve la cola: yo le llamo "perro", pero capaz que alguien me lo puede explicar de otra manera. Creo que habría que citar a este señor.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Complementando lo que expresa el diputado Peña que comparto necesitamos ver cuál es la versión tanto de la Intendencia como de la Dinama, porque tenemos la visión de los vecinos y luego hay que constatar y ver. A mí, por ejemplo, me quedó una duda, porque pregunté dos veces sobre el tema del área. En un principio se me contestó que era toda la zona marcada con gris y después quedó

como una isla: ese pedacito donde está inserta la futura empresa. Eso lo quisiera dilucidar bien con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia, así como cuál fue la solicitud que hizo la Junta Departamental a los efectos del cambio de zona: si lo hizo sobre ese pedacito que se mencionó en una instancia o sobre toda la franja que se mostró al principio. Tenemos que ir sabiendo todas esas cosas para ir canalizando las dudas y determinando cuál es la situación.

Por eso decía que a todos los que invitáramos, ya sea a la Intendencia como a la Dinama, deberíamos enviar la versión taquigráfica para que conozcan el planteo de los vecinos y que cuando vengan puedan responder.

Hasta ahora tenemos una sola versión de los hechos, y es serio conocer todos los puntos de vista a la hora de decidir.

SEÑOR PÉREZ BRITO (Darío).- ¿Sería posible conseguir las actas de la Junta Departamental del día que se votó este cambio de categoría?

SEÑORA PRESIDENTA.- Tomamos nota y enviaremos el pedido a la Junta Departamental.

SEÑOR AROCENA (Juan Andrés).- Apoyando todo lo que se ha propuesto, propongo que se invite específicamente a las Direcciones de Dinama y de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y a la Dirección de Medio Ambiente y de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Canelones, las cuatro direcciones involucradas en este asunto.

Como se ha dicho, propongo enviar la versión taquigráfica a estas cuatro direcciones y que se presenten a la brevedad con la información requerida.

Como dijo el señor diputado Pérez: cuatro patas y ladra, es perro. Sin duda, acá hay vicios en los valores de los terrenos y en acciones inmobiliarias que nos dejan muchas dudas. Si hay explicación, sería bueno conocerla.

SEÑORA PRESIDENTA.- Concuerdo con los planteamientos.

No obstante, si bien según los vecinos, se cumplieron todos los pasos, también deberíamos conocer en qué se está pensando para esa zona, porque puede haber nuevos emprendimientos. Quienes fuimos ediles sabemos bien que cuando se declara un área "atributo potencialmente transformable" se está pensando en una zona logística, que no es para vivienda, y en una cantidad de cosas que son importantes para un plan futuro en determinada zona.

Entonces, me parece que sería importante no solo corroborar cómo se ha actuado ahora sino qué se piensa hacer, porque ha quedado una zona bastante amplia declarada como potencialmente transformable y nos gustaría saber en qué otros emprendimientos se está pensando.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Estoy de acuerdo con el señor diputado Pérez en cuanto a que lo que importa hoy es conocer el proceso. Obviamente, en la medida en que se aprueba un plan, si no se presentan los padrones pintados es muy difícil darse cuenta qué vendrá después.

Sin duda, si la Dinama negó los permisos en dos instancias y luego se incluye esa zona en un plan, da para cuestionar. Por eso quería precisar exactamente qué estamos cuestionando.

Lo que está claro es que se incluye toda esa zona en el plan, que toda la zona termina siendo potencialmente transformable, y de ahí lo que pregunté a la señora Villar, porque el padrón en cuestión pasó a ser suburbano, pero el resto de la zona es

potencialmente transformable, en una zona de Canelones que ha crecido en forma disparatada. También es cierto que esa zona está al fondo del corredor de la Ruta N° 101, que va hacia Pando.

Luego nos vamos a encontrar con un plan que cumple con todas las reglamentaciones que exige la ley. Obviamente, si sabemos que allí había una empresa a la que se había negado el permiso y después se la incluye en un plan, directamente tenemos que cuestionar la gestión de un plan. Sin la información era imposible verlo con anticipación.

En este caso, las apreciaciones que han hecho algunos diputados sobre los animales son bastante claras en este caso.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se enviará nota y la versión taquigráfica a todos los organismos planteados.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Estoy de acuerdo con el planteo de la presidenta de ir a la zona.

SEÑORA PRESIDENTA.- Esa visita se postergó para setiembre, cuando termine la rendición de cuentas, a pedido del señor diputado Rubio.

SEÑOR AROCENA (Juan Andrés).- Me parece que sería mejor autorizar a la presidenta a que haga las coordinaciones sin consultarnos.

SEÑORA PRESDIENTA.- Gracias por su confianza.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Me gustaría que la Comisión tome el planteo del señor diputado Pérez de exigir a Dinama que intime a la empresa a retirar los desechos.

SEÑORA PRESIDENTA.- Se procederá en consecuencia.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

===/